



ח' בחשון תשע"ז

9 בנוב' 2016

מס' תיק 76064

**החלטה בבקשת רשות ערעור**

בעניין שבין	לבין
התובעים	הנתבעים
קונים של דירה	מוכרים של דירה
(המשיבים)	(המבקשים)

**1. פתיחה**

א. הנהלת רשת בית הדין ביקשה שאבדוק את בקשת רשות הערעור שהוגשה בעניין דנן. הובאו לפני המסמכים הבאים: כתבי התביעה וההגנה; כתבי טענות ונספחים; פרוטוקול; מכתבים שונים מהצדדים; פס"ד; בקשת רשות ערעור מטעם הנתבעים, ותגובה.

ב. בהליך בבי"ד קמא הוגשה תביעה ותביעה שכנגד, וכן הוגשה בקשה לערעור מטעם הנתבעים. לשם הנוחות יכונה התובעים "תובעים" או "משיבים", והנתבעים שכנגד יכונה "נתבעים" או "מבקשים".

יצוין, כי על פי העילות לבקשת ערעור המופיעות בסדרי הדין של רשת בתי הדין (פרק ט סעיף 4):

4. אין ערעור אלא על יסוד הנימוקים דלהלן:

(א) טעות בהלכה.

(ב) טעות הנראית לעין בשיקול-הדעת או בקביעת העובדות.

(ג) פגם מהותי בניהול הדיון באופן המשפיע על תוצאות הדיון.

ג. **אקדים כבר בשלב זה, כי לאחר העיון בבקשה, מסקנתי היא שבקשת רשות הערעור בתיק זה - דינה להידחות.**

**2. רקע והחלטות קודמות**

ד. בין שני הצדדים נחתם חוזה לרכישת דירה. בהמשך נתגלע סכסוך בין שני הצדדים באשר לתשלומים על הדירה. בתביעה שהוגשה לבית הדין תבעו התובעים כי העסקה תושלם, הדירה תועבר לרשותם, וכי הנתבעים ישלמו פיצוי על הפרת החוזה. מנגד, הנתבעים טענו כי העסקה בוטלה כדיון, וכי הם זכאים לקבל כספי פיצוי הקבועים בחוזה, ובנוסף, סכומים נוספים על נזקים שנגרמו להם. כמו כן, דרשו הנתבעים כי תוסר הערת אזהרה ורישום ברשם המשכונות, הרובצים על הדירה.

ה. בפסק הדין מתאריך יד בתמוז תשע"ו, 20/07/16 נפסק כי תביעות התובעים דינן להידחות, שכן אי-העמידה בלוח התשלומים הצדיק את ביטול העסקה. התביעה הנגדית נתקבלה באופן חלקי. וזה לשון פרק החלטות באותו פסק דין:



1. אנו קובעים כי ההסכם הופר ע"י התובעים, ובוטל כדין ע"י הנתבעים. ולפיכך הדירה שייכת לנתבעים. הנתבעים רשאים למוכרה או להשכירה ככל אשר יחפצו.
2. התובעים יסירו את הערת האזהרה מדירת הנתבעים לא יאוחר מתאריך כח תמוז תשע"ו – 03.07.16.
3. עבור איחור בביצוע הנ"ל ישלמו התובעים סך 500 ₪ לכל יום איחור.
4. הנתבעים ישיבו לתובעים לא יאוחר מתאריך כח תמוז תשע"ו – 03.07.16 (ט"ס, צריך להיות 03.08) את כל הסכומים שקבלו מהם, למעט 25,000 ₪ שישארו בידם כפיצוי ע"פ המפורט לעיל.
5. מעבר לאמור לעיל, כל צד ישא בהוצאותיו.

ו. הנתבע הגיש ערעור על פס"ד זה. בתמצית, עיקר עניינו של הערעור הוא בטענה שגה ב"ד קמא, וכי יש לזכות אותו (את הנתבע) בסכומים אותם הוא תבע בכתב התביעה. בהמשך יוצגו טענותיו ביתר פירוט. לא דנתי בנקודות שעלו בכתב הערעור ושלא היה בהן כדי להביא לשינוי בתוצאות ההליך (כגון טעויות סופר בפסק הדין, סכום התביעה-הנגדית הסופי, וכו').

ז. לאחר מכן, בתאריך ב' בחשוון תשע"ז 03/11/16 הוציא ביה"ד קמא פס"ד משלים, שעסק בנושא הסרת המשכון, ובפיצויים על איחור בהסרת הערת האזהרה. לא הוגשה בקשת רשות ערעור על פס"ד זה, ולכן לא אעסוק בו.

### 3. תמצית פסק הדין בב"ד קמא

ח. חלק ניכר מפסק הדין עסק בשאלה מי הפר את החוזה. לא הוגש ערעור על השיקולים שהובילו להחלטה כי התובעים הם שהפרו את החוזה. לכן אין צורך לפרטם.

ט. בית הדין קבע למרות שבהסכם המכר נקבע שעקב הפרת החוזה ישולם פיצוי בסך 41 אש"ח, אין מקום לחייב בסך זה. זאת משלושה שיקולים, שדי בכל אחד מהם לחוד כדי לשלול מהנתבע זכות לקבל את הפיצוי המוסכם:

1. יש מקום לדון האם חיוב פיצוי / קנס זה הוא בגדר "אסמכתא" שאינה תקפה.
2. בחוזה המכר נקבע כי (ההדגשה אינה במקור): "כל צד אשר יפר הסכם זה או תנאי מתנאיו הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים מיום שנדרש לעשות כן יהיה חייב לפצות את הצד שכנגד בפיצוי קבוע מוערך ומוסכם מראש...". לאמור, כדי לזכות בפיצוי הנקוב בחוזה, יש לדרוש את תיקון ההפרה, ורק לאחר שהדרישה אינה נענית זכאי "הצד שכנגד" בפיצוי הנ"ל. המכתב שנשלח מב"כ הנתבעים לתובעים אינו עונה על הגדרה של "דרישה לתיקון", שכן - כלשון ביה"ד - "לא מצאנו דרישה לתיקון ההפרה. מצאנו ציון ההפרה. מצאנו ביטול ההסכם. מצאנו הודעה בדבר אי ויתור על תביעה עתידית מחמת נזק וכד'. דרישה ברורה לתיקון ההפרה לא מצאנו. גם לא בשאר הממצאים שהוגשו לביה"ד ביחס לנתבע בעצמו".



3. כדי לזכות בפיצוי המוסכם, יש לנהוג בתום לב. הנתבעים נהגו שלא בתום לב בכמה וכמה נושאים (כגון: זירוז החתימה על החוזה; יצירת קשר עם התובעים והודעה שלא הועבר תשלום; העברה של מכתב הביטול הראשון בצורה מרושלת; ועוד), ועל כן הם אינם זכאים לפיצוי המוסכם.

י. יחד עם זאת, ביה"ד קבע פיצויים כספיים על נזקים שונים שנגרמו לנתבע (שכירות; תשלומי רשויות; הוצאות משפט והוצאות שונות), ובסה"כ פיצוי בסך 25 אש"ח.

#### 4. בקשת הערעור

יא. כאמור, עיקר עניינו של הערעור מטעם הנתבעים הוא בטענה ששגה ביה"ד קמא, וכי יש לזכות אותם בסכומים אותם שנתבעו בכתב התביעה. לנתבע השגות על שלושת הנימוקים שציין ביה"ד קמא, והובאו בתמצית לעיל.

#### אסמכתא

יב. לטענת הנתבע (סעיף 26) הפיצוי המוסכם הנקוב בחוזה הנו "פיצוי", כלשון החוזה, ולא "קנס", כלשון פסה"ד. זהו חלק מההסכם הפוטר מהצורך להוכיח את הנזקים, וכל תנאי שבממון קיים, ולכן דינו הפיצוי המוסכם כתשלום על נזק.

יג. טענה זו היא טענה לטעות בהלכה. כאמור בפתח הדברים, כדי שבקשת רשות ערעור תתקבל, על המערער להראות כי שגה בית הדין. לא ראיתי בכתב הערעור נימוקים מגובים במקורות הלכתיים המצביעים על טעות של בית הדין בנקודה זו. לגופו של עניין, סוגיית אסמכתא הנה סוגיה רחבה וסבוכה, אשר רבו החולקים בה. לכן, רשאי בית הדין לפעול לפי השיטה המקובלת עליו והנראית בעיניו.

יד. נוסף על כך, בסעיף פג בפסק הדין ביה"ד התייחס לסוגיית "אם אוביר ולא אעביד" וזיקתה לסוגיית אסמכתא, והסתמך על סוגייה זו בבואו לחייב את הנתבעים בנזקי גרמא שונים.

טו. בשולי הדברים אעיר, כי גם ע"פ חוק החוזים (תרופות 15(א)) יכול ביהמ"ש להפחית את סכום הפיצוי הקבוע מראש אם מצא כי הפיצויים מופרזים, וכך גם נהוג למעשה.

#### פרשנות המכתב הראשון של ב"כ הנתבעים

טז. המבקש טען באריכות (סעיפים 7, 8, 14, 23, 27, 28, 34, 38) לגבי השיקול השני שהעלה ביה"ד, האם המכתב ששלחה ב"כ הנתבעים לתובעים היווה מכתב ביטול עסקה, או מכתב התראה. לשון אותו מכתב (להלן: המכתב הראשון), שנשלח לתובעים בתאריך 29/10/15 (ההדגשה במקור):

ביום 03/09/2015 נחתם הסכם מכר אשר לפיו מכר מרשיי... למרות שחלפו מאז המועד הנ"ל למעלה מחודש ולמרות פניות חוזרות ונשנות בעניין זה, טרם העבירו מרשייך את סכום התמורה.



מובהר בזאת כי בהתאם לסעיף 7.2 להסכם הרי שמרשיך מפריס הפרה יסודית של ההסכם.

מבלי לגרוע מכל סעד ו/או עילה העומדים למרשיי כנגד מרשך ובטרם יפעלו מרשיי למיצוי זכויותיהם בגין הפרתו היסודית של ההסכם על ידי מרשך הריני מודיעה לכם בזאת כי ההסכם הינו בטל ומבוטל!

יז. לשונו של המכתב מורה בבירור כי הוא מכתב המצהיר על ביטול העסקה לאלתר. לא מדובר באזהרה, אלא בהודעה חלוטה. העובדה שב"כ הנתבעים שלחה מכתב נוסף, בו היא חזרה על הודעת הביטול אינה משנה ממהותו של המכתב הראשון - מכתב ביטול עסקה.

יח. במקום שבו יש ספק בלשון הכתוב או בלשון בני אדם, יש מקום להיעזר בנתונים נוספים לשם פרשנות. אולם בנדון דידן מכתבה של ב"כ הנתבעים מורה שחור על גבי לבן כי הוא מכתב ביטול, ולא שום דבר אחר.

יט. לכן, אין להסיק מהמכתב השני ששלחה ב"כ המבקשים על תוכן המכתב הראשון שלה. זאת מעבר לקושי לפרש מסמך אחד על בסיס מסמך אחר, שחובר זמן מה אחריו.

כ. עיינתי באותם מקומות אליהם הפנו המבקשים, בטענה כי מדברי התובעים עצמם עולה כי הבינו שלא מדובר במכתב ביטול אלא בהתראה שנועדה לזרז אותם לשלם. לא השתכנעתי מטענה זו. ברי כי התובעים חפצו להמשיך במימוש העסקה, ויתכן שאף בחרו להתעלם מהנוסח הברור של ב"כ הנתבעים, תוך נסיונות להחיות את העסקה. אך הדבר אינו משפיע על הנושא הנדון - הנתבעים בחרו לבטל את העסקה, ובאופן עקבי התמידו בכך עד להגיעם לבית הדין.

כא. סופו של דבר - תוכנו של המכתב הראשון מורה בבירור כי הוא מכתב ביטול העסקה. המשמעות לכך היא שהקונה אינו יכול לדעת בוודאות לאן מועדות פניו - האם להמשיך העסקה בתנאים שסוכם עליהם בחוזה או בתנאים חדשים; או שמא פניו מועדות לביטול העסקה. מטרתו של מכתב התראה היא לאפשר תיקון הדרוש תיקון, או הבהרת נושאים השרויים בערפל ובמחלוקת, ואילו המכתב שנשלח לא איפשר זאת בדרך סבירה, אלא ביטא באופן ברור כי העסקה מבוטלת. התנאי לקבלת הפיצוי הקבוע בחוזה הוא כי תינתן למפר האפשרות לתקן את ההפרה, והזדמנות זו לא ניתנה באופן סביר.

#### תום הלב

כב. הנתבע טען כי התובעים התנהגו בחוסר תום לב (סעיף 29, 31, 33, 34, 40 ועוד), וכי עובדה זו לא מצאה ביטוי משמעותי דיו בפסק הדין. מבלי להיכנס לתוכן הדברים, אציין כי למיטב הבנתי, כוונת בית הדין היתה: כדי לזכות בפיצויים הנקובים בחוזה, יש לנהוג בתום לב. כיון שהנתבעים לא נהגו בתום לב, הרי שהם אינם זכאים לקבל את הפיצויים המוסכמים. יתכן שבתנאים אחרים היה החוזה נוטה לטובת התובעים, ומזכה אותם בפיצויים, או אז היה מקום לדון האם בגלל התנהגותם והתנהלותם הם עדיין זכאים לקבל את הפיצויים המוסכמים.



כג. באופן נקודתי, אני סבור כי מכתבה הראשון של ב"כ הנתבעים, שבו היא הודיעה על ביטול ההסכם מהווה התנהלות שלא בתום לב. מדובר במכתב המורה על ביטול עסקה בסדר גודל משמעותי כחודש לאחר החתימה עליה, שבועיים בלבד אחר המועד לתשלום, ללא התראה מוקדמת. לא כך מתנהגים. זו התנהלות של מי שמעוניין שהחוזה לא יקום, וחותר לביטולו ע"י עמידה דווקנית על תנאיו. הדבר מועצם עוד יותר לאור חוסר הבהירות בלוח התשלומים שבחוזה, ולאור הקשיים שבהשגת משכנתא, שהנתבעים היו שותפים ביצירתם.

כד. כאן המקום להצביע על נקודה שחזרה ונשתנה בכתב הערעור, שבטעות יסודה. הנתבעים חזרו על כך שהחוזה נחתם בתאריך 03/09. - העובדה שהחוזה נחתם ע"י אחד הצדדים בתאריך זה אינה הופכת את החוזה למחייב מתאריך זה. התאריך המחייב שבחוזה הוא התאריך בו כל הצדדים לחוזה חתמו עליו. כך הדין, וכך גם מצויין במפורש בחוזה המכר (סעיף 11.6), שהחוזה אינו מחייב עד לחתימת כל הצדדים לו. מקובלת עלי דעתו של בי"ד קמא, שיש לעדכן את לוח התשלומים כאשר אירעה דחייה במועד החתימה על החוזה.

כה. סופו של דבר, זהו עניין של שיקול דעת, ולא מצאתי טעות ברורה בשיקול הדעת שהפעיל בי"ד קמא.

כו. **לסיכום: בנוגע לתשלומים להם זכאים הנתבעים, לא מצאתי טעות המצדיקה קבלת הבקשה לרשות ערעור.**

## 7. החלטות

(א) בקשת רשות הערעור נדחת.

פסק הדין ניתן ביום ח' בחשוון תשע"ז, 9 בנוב' 2016.

בזאת באתי על החתום

הרב יוסף גרשון כרמל, אב"ד